

Tribunale Ordinario di Sassari**Sezione Fallimentare Ufficio di Sassari**

Fall. 37/2019

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Fiorentini
Curatori Dott. Armando Meloni – Dott. Efisio Mereu

ORDINANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
Siti in Castelsardo – Santa Teresa di Gallura - Valledoria

Il Giudice Delegato, Dott.ssa Francesca Fiorentini,

- vista l'istanza con cui i curatori comunicano di aver eseguito quattro tentativi di vendita secondo le modalità indicate nella precedente autorizzazione del 18 novembre 2022;
- visti gli esiti delle procedure competitive dei suddetti quattro esperimenti;
- vista la richiesta formulata dagli stessi curatori finalizzata ad ottenere l'autorizzazione ad esperire ulteriori quattro tentativi per la vendita dei lotti residui secondo le modalità di cui all'art. 107 L.F. comma 1 già illustrate nel programma di liquidazione e nella sua prima integrazione in conformità alla circolare del Tribunale di Sassari in materia di vendite immobiliari del 21.11.2018;
- ritenuto funzionale all'efficienza della liquidazione fallimentare effettuare nel caso di specie la vendita, secondo modalità competitive dinanzi al Notaio Dott. Andrea Bergamo, che si sviluppi in ulteriori quattro esperimenti nel lasso temporale di 15 mesi dalla data del presente provvedimento;
- reputato che nel caso in cui il quinto esperimento di vendita vada deserto, i successivi debbano tenersi, ciascuno, ad un prezzo ribassato sino ad un quarto dell'ultimo prezzo praticato;

AUTORIZZA

i curatori a procedere alla vendita dei seguenti beni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO	N.	
60		<p>Piena proprietà TERRENO EDIFICABILE ubicato a SANTA TERESA DI GALLURA (SS) – F.23, PART. 521 e 522 qualità vigneto - Loc. Porto Pozzo</p> <p>Il bene in oggetto è costituito da un terreno edificabile ubicato nel territorio del Comune di Santa Teresa di Gallura, in località Porto Pozzo all'interno dell'area del complesso alberghiero Hotel Porto Pozzo di cui il bene fa parte. Ha forma planimetrica trapezoidale, pianeggiante, incolto con superficie catastale di mq 472 (part. 521) e mq 48 (part. 522). Non ha un accesso indipendente dalla viabilità pubblica e risulta intercluso all'interno della lottizzazione "Juan Malcu". Le dimensioni/forma del terreno, di fatto non consentono, anche in relazione</p>

	<p>alle distanze minime da tenersi dai confini (previste dalle Norme tecniche), l'edificazione all'interno del lotto di un fabbricato funzionale, se non unito alle altre aree circostanti.</p> <p>Prezzo base € 16.453,13;</p> <p>Offerta minima: Ai sensi dell'art 571 C.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre il quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Pertanto l'offerta minima per la partecipazione alla vendita non è efficace se è inferiore a € 12.339,84.</p> <p>Rilancio minimo in ipotesi di gara: € 500,00.</p>
--	---

<p>LOTTO N. 64</p>	<p>Piena proprietà Area urbana ubicata a Valledoria (SS) - F_10_PART_20_SUB_11 di mq 1.100 - Via Pintirinu Snc. Il bene oggetto di perizia è costituito da un'area urbana interna alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizeddu", ubicato nella zona industriale di Valledoria, in località Pinturinu. Costituisce area di passaggio e parcheggio comune al complesso. Attualmente l'area è utilizzata come viabilità e parcheggi.</p> <p>Prezzo base € 27.843,75;</p> <p>Presenza di abusi Per il bene in oggetto non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico esistente, in quanto in seguito al rilievo topografico effettuato si è riscontrato che il bene in oggetto è occupato in parte da un corpo di fabbrica utilizzato come "locale tecnico" della superficie di circa 100 mq, non inserito nell'elaborato planimetrico della particella 20, Protocollo SS0238347 del 02/09/2009.</p> <p>Parti comuni Il bene in oggetto in quanto destinato e utilizzato a parcheggi e viabilità/area di manovra è un'area comune al complesso immobiliare.</p> <p>Offerta minima Ai sensi dell'art 571 C.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre il quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Pertanto l'offerta minima per la partecipazione alla vendita non è efficace se è inferiore a € 20.882,81.</p> <p>Rilancio minimo in ipotesi di gara: € 1.000,00.</p> <p>Si precisa che alla data della perizia (7 gennaio 2023) l'immobile risultava libero.</p>
---------------------------	--

<p>LOTTO N. 66</p>	<p>Piena proprietà:</p> <p>1) Area urbana ubicata a Valledoria (SS) - F_10_PART_20_SUB_29_Cat F/1 di mq 1.962 - Via Pintirinu Snc Il bene oggetto di perizia è costituito da un'area urbana interna alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizeddu", ubicato nella zona industriale di Valledoria, in località Pinturinu. Costituisce area di passaggio comune al complesso.</p> <p>Abusi: Per il bene in oggetto non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico esistente, in quanto in seguito al rilievo topografico effettuato si è riscontrata una rotazione e una traslazione grafica dei corpi di fabbrica dei capannoni rispetto alle aree libere. Questo comporta una differenza di forma e dimensioni del sub 29, nonché l'impossibilità di individuare con</p>
---------------------------	--



	<p>precisione i confini. Tali difformità devono essere sanate con un aggiornamento dell'elaborato planimetrico.</p> <p>Parti comuni: Il bene in oggetto in quanto destinato e utilizzato a parcheggi e viabilità/area di manovra è un'area comune al complesso immobiliare. Si precisa che alla data della perizia (7 gennaio 2023) l'immobile risultava libero.</p> <p>2) Area urbana ubicata a Valledoria (SS) - F_10_PART_20_SUB_30_Cat F/1 di mq 50 Via Pintirinu Snc Il bene oggetto di perizia è costituito da un'area urbana interna alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizzeddu", ubicato nella zona industriale di Valledoria, in località Pinturinu. Il bene in oggetto in quanto destinato e utilizzato a viabilità/area di manovra è un'area comune al complesso immobiliare.</p> <p>Abusi Per il bene in oggetto non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico esistente, in quanto in seguito al rilievo topografico effettuato si è riscontrata una rotazione e una traslazione grafica dei corpi di fabbrica dei capannoni rispetto alle aree libere. Questo comporta una differenza di forma e dimensioni del sub 30, nonché l'impossibilità di individuare con precisione i confini. Tali difformità devono essere sanate con un aggiornamento dell'elaborato planimetrico.</p> <p>Parti comuni Il bene in oggetto in quanto destinato e utilizzato a parcheggi e viabilità/area di manovra è un'area comune al complesso immobiliare. Si precisa che alla data della perizia (7 gennaio 2023) l'immobile risultava libero.</p> <p>3) Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - F_10_PART_20_SUB_28_Cat. C/6 di mq 612 - Via Pintirinu Snc Il bene oggetto di perizia è costituito da un'area urbana interna alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizzeddu", ubicato nella zona industriale di Valledoria, in località Pinturinu. Attualmente l'area è utilizzata come viabilità e parcheggi.</p> <p>Abusi Per il bene in oggetto non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico esistente, in quanto in seguito al rilievo topografico effettuato si è riscontrata una rotazione e una traslazione grafica dei corpi di fabbrica dei capannoni rispetto alle aree libere. Questo comporta una differenza di forma e dimensioni del sub 28, nonché l'impossibilità di individuare con precisione i confini. Tali difformità devono essere sanate con un aggiornamento dell'elaborato planimetrico.</p> <p>Parti comuni Il bene in oggetto in quanto destinato e utilizzato a parcheggi e viabilità/area di manovra è un'area comune al complesso immobiliare. Si precisa che alla data della perizia (7 gennaio 2023) l'immobile risultava libero.</p> <p>Prezzo base € 66.420,00;</p> <p>Offerta minima Ai sensi dell'art 571 C.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre il quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Pertanto l'offerta minima per la partecipazione alla vendita non è efficace se è inferiore a € 49.815,00.</p> <p>Rilancio minimo in ipotesi di gara: € 2.000,00.</p>
LOTTO N. 67	Piena proprietà del Fabbricato industriale ubicato a Castelsardo (SS), località L'Eni, identificato al catasto fabbricati al F_12_PART_141_SUB_1_cat. D/7 di



	<p>mq 9.426,88 oltre a mq 21.962,12 di piazzale. La zona industriale suddetta è ubicata a ridosso della S.P. n°90 Castelsardo-Santa Teresa di Gallura e dista circa 4 Km a sud-est dell'abitato di Castelsardo. L'immobile è costituito da un capannone industriale-artigianale, adibito alla produzione di prefabbricati per l'edilizia con annessi uffici e servizi igienici. Si sviluppa su un unico livello al piano terra. Il fabbricato ha forma irregolare e tutti i prospetti si affacciano sul piazzale di pertinenza.</p> <p>Prezzo base € 491.113,76;</p> <p>Presenza di abusi non sanabili.</p> <p>Offerta minima Ai sensi dell'art 571 C.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre il quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Pertanto l'offerta minima per la partecipazione alla vendita non è efficace se è inferiore a € 368.335,32.</p> <p>Rilancio minimo in ipotesi di gara: € 20.000,00.</p> <p>Si precisa che alla data della perizia (7 gennaio 2023) parte dell'immobile risultava occupato per effetto di un contratto di affitto opponibile alla procedura. Attualmente l'immobile risulta libero.</p>
--	--

<p>LOTTO N. 70</p>	<p>Piena proprietà di:</p> <p>1) Area urbana ubicata a VALLEDORIA (SS) - F_10_PART_20_SUB_25 di mq 1.155 - Via Pintirinu snc. Il bene è costituito da un'area urbana interna alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizzeddu", ubicato nella zona industriale di Valledoria, in località Pinturinu. L'immobile, in quanto destinato e utilizzato a viabilità/area di manovra e parcheggi, è un'area comune al complesso immobiliare.</p> <p>Abusi: Per il bene in oggetto non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico esistente, in quanto in seguito al rilievo topografico effettuato si è riscontrata una rotazione e una traslazione grafica dei corpi di fabbrica dei capannoni rispetto alle aree libere. Questo comporta una differenza di forma e dimensioni del sub 25, nonché l'impossibilità di individuare con precisione i confini. Tali difformità devono essere sanate con un aggiornamento dell'elaborato planimetrico.</p> <p>Parti comuni Il bene in oggetto è un'area comune al complesso immobiliare in quanto destinato e utilizzato a parcheggi e viabilità/area di manovra.</p> <p>2) Area urbana ubicata a VALLEDORIA (SS) - F_10_PART_20_SUB_26 di mq 960,00 - Via Pintirinu snc. Il bene oggetto di perizia è costituito da un'area urbana interna alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizzeddu", ubicata nella zona industriale di Valledoria, in località Pinturinu.</p> <p>Abusi: Per il bene in oggetto non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico esistente, in quanto in seguito al rilievo</p>
--------------------------------------	--



	<p>topografico effettuato si è riscontrata una rotazione e una traslazione grafica dei corpi di fabbrica dei capannoni rispetto alle aree libere. Questo comporta una differenza di forma e dimensioni del sub 26, nonché l'impossibilità di individuare con precisione i confini. Tali difformità devono essere sanate con un aggiornamento dell'elaborato planimetrico.</p> <p>Parti comuni Il bene in oggetto è un'area comune al complesso immobiliare in quanto destinato e utilizzato a parcheggi e viabilità/area di manovra.</p> <p>Prezzo base € 53.535,94;</p> <p>Offerta minima Ai sensi dell'art 571 C.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre il quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Pertanto l'offerta minima per la partecipazione alla vendita non è efficace se è inferiore a € 40.151,95.</p> <p>Rilancio minimo in ipotesi di gara: € 2.000,00.</p> <p>Si precisa che alla data della perizia (7 gennaio 2023) l'immobile risultava libero.</p>
--	--

<p>LOTTO N. 72</p>	<p>Piena proprietà</p> <p>1) TERRENO EDIFICABILE ubicato a VALLEDORIA (SS) - F_10_PART_344_di mq 7550 Reg. Pintirinu</p> <p>2) TERRENO EDIFICABILE ubicato a VALLEDORIA (SS) - F_10_PART_345_di mq 2.300 - Reg. Pintirinu</p> <p>I beni oggetto di perizia sono costituiti da terreni edificabili interni alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizzeddu", ubicati nella zona industriale di Valledoria, in località Pintirinu.</p> <p>Prezzo base € 248.379,06;</p> <p>Parti comuni Le parti comuni sono rappresentate dall'accesso e dalla viabilità comuni al complesso commerciale e produttivo</p> <p>Offerta minima Ai sensi dell'art 571 C.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre il quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Pertanto l'offerta minima per la partecipazione alla vendita non è efficace se è inferiore a € 186.284,30.</p> <p>Rilancio minimo in ipotesi di gara: € 8.000,00.</p> <p>Si precisa che alla data della perizia (7 gennaio 2023) i terreni risultavano liberi.</p>
-------------------------------	--

<p>LOTTO N. 74</p>	<p>Piena proprietà di</p> <p>1) TERRENO EDIFICABILE ubicato a CASTELSARDO (SS) - F_14_PART_542_SUB_4_Cat. F/1 di mq 1.040 - Via Creta n. 1 Il bene è ubicato nel Comune di Castelsardo, nella frazione di Lu Bagnu, costituito da un tratto di area edificabile contiguo all'area di pertinenza del fabbricato di cui al lotto 62, alla particella 542 sub 6 ed è attualmente</p>
-------------------------------	---



utilizzato come parcheggio a servizio della discoteca e del ristorante (lotto 62).

Abusi: Confrontando le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi si è riscontrata una difformità nella rappresentazione grafica catastale. Gli intestatari al Catasto Terreni sono diversi dalla ditta intestataria al Catasto Fabbricati. Le incongruenze sopra citate possono essere regolarizzate mediante procedure catastali da verificare con l'Ufficio.

2)TERRENO EDIFICABILE ubicato a **CASTELSARDO (SS)** - F_14_PART_542_SUB_6 di mq 1.898 Via Creta n°1. Il bene è ubicato nel Comune di Castelsardo, nella frazione di Lu Bagnu, costituito da un tratto di area edificabile contiguo all'area di pertinenza del fabbricato di cui al lotto 62, alla particella 542 sub 4 ed è attualmente utilizzato come parcheggio a servizio del ristorante e della discoteca.

Abusi: Confrontando le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi si è riscontrata una difformità della grafica catastale. Nello specifico la viabilità "pubblica" rappresentata in mappa è in una posizione diversa (in parte all'interno del bene) rispetto allo stato dei luoghi. Gli intestatari al Catasto Terreni sono diversi dalla ditta intestataria al Catasto Fabbricati. Le incongruenze sopra citate possono essere regolarizzate mediante procedure catastali da verificare con l'Ufficio.

Prezzo base € 92.960,16;

Offerta minima Ai sensi dell'art 571 C.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre il quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Pertanto l'offerta minima per la partecipazione alla vendita non è efficace se è inferiore a € 69.720,12.

Rilancio minimo in ipotesi di gara: € 5.000,00.

Si precisa che alla data della perizia (7 gennaio 2023) le aree, non delimitate e contigue rispetto al fabbricato destinato a ristorante e discoteca (lotto 62), vengono utilizzate in parte come parcheggi, in parte come viabilità di accesso alle suddette attività così come specificato nel contratto di locazione n°3413 del 23/05/2011 a favore della Società Honky Tonk Club, (relativo al lotto 62).

AVVISA

- a. che i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima agli atti della procedura con allegate le planimetrie catastali –redatta dai C.T.U. incaricati Arch. Elisabetta Mattu, Dott. Agr. Angelo Cincotti e Geom. Salvatore Scanu a cui si rinvia per una più precisa descrizione degli immobili in vendita e con il più ampio e integrale riferimento, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali abusi/difformità sanabili e/o non sanabili, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, agibilità, ecc; l'elaborato peritale potrà/dovrà essere consultato dall'offerente su supporto cartaceo presso lo studio di uno dei curatori della procedura, o mediante accesso sul sito Internet: <http://www.astegiudiziarie.it> e www.sassari.astagiudiziaria.com; la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in

- cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo anche in deroga all'art. 1538 c.c.;
- b. che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
 - c. che la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
 - d. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura ma gli onorari del Notaio incaricato per l'espletamento di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario;
 - e. ogni eventuale adempimento necessario ad eliminare le irregolarità urbanistiche, quand'anche dovessero richiedere l'esecuzione materiale di opere, nonché di progettazione e presentazione degli elaborati e delle domande ad enti e/o autorità, graverà esclusivamente in capo alla parte aggiudicataria, che dovrà porlo in essere a proprie integrali cure e spese. L'offerente/aggiudicatario, sin d'ora, irrevocabilmente libera l'amministrazione fallimentare da ogni onere, adempimento e responsabilità in merito, anche per l'ipotesi in cui le richieste sanatorie non avessero esito positivo, accollandosi sin da ora la relativa alea e liberando l'amministrazione fallimentare da ogni responsabilità al riguardo.
 - f. l'offerente/aggiudicatario accetta espressamente, laddove non fossero presenti, l'inesistenza di certificati di abitabilità/agibilità; a tal fine esonera l'amministrazione fallimentare dalla produzione degli stessi, liberandola da ogni responsabilità al riguardo.
 - g. l'amministrazione fallimentare, inoltre, evidenzia che non è stata effettuata alcuna caratterizzazione dei terreni e/o fabbricati da parte degli enti competenti ovvero dalla società fallita e di non potere, pertanto, escludere la presenza di rifiuti speciali nonché la presenza di materiale nocivo e/o di contaminazione. La presenza o comunque l'eventuale scoperta, anche successiva alla vendita, di rifiuti, di materiale nocivo e/o inquinante o di contaminazione in atto, anche se occulto, quand'anche dovesse incidere sul godimento del bene e/o anche inibirne, in tutto o in parte, la

pag. 7 di 13



destinazione e seppur dovesse comportare oneri e costi di smaltimento, a norma di legge ed anche se superiore al prezzo di aggiudicazione, non darà diritto all'aggiudicatario di avanzare alcuna pretesa, diritto o credito né richiesta di risoluzione così come di riduzione del prezzo e/o risarcimento del danno verso l'amministrazione fallimentare, che è sin d'ora irrevocabilmente liberata da ogni responsabilità, spesa e costo; l'aggiudicatario, quindi, non potrà in alcun caso opporsi alla stipulazione del rogito notarile né sospendere o differire il pagamento del saldo prezzo. Sarà interamente a carico e onere dell'aggiudicatario tanto l'effettuazione della caratterizzazione quanto l'esecuzione di tutti gli eventuali interventi necessari alla bonifica, al ritiro e/o allo smaltimento di qualunque materiale e/o bene che verrà rinvenuto all'interno dell'unità immobiliare e/o ad essa adiacente; sarà quindi a totale carico e onere dell'aggiudicatario la messa in sicurezza ed il ripristino ambientale, nel rispetto di tutte le vigenti normative, senza poter per ciò avanzare alcuna pretesa, diritto, credito, rivalsa indennizzo o risarcimento ed alcuna azione giudiziale verso l'amministrazione fallimentare. L'Offerente/Aggiudicatario, nell'accettare e fare proprio il presente Disciplinare, si accolla ogni alea in proposito.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- i prezzi sopra indicati sono da ritenersi oltre l'imposta sul valore aggiunto, laddove dovuta;
- il pagamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno integralmente a carico dell'acquirente;
- l'immobile, nel caso (che, se sussistente, sarà indicato nel bando di vendita) in cui sia occupato da un terzo con titolo non opponibile al fallimento, sarà liberato, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., a cura e spese della procedura fallimentare;
- la proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario a mezzo di rogito notarile, soltanto a seguito del tempestivo integrale versamento del prezzo, degli oneri e delle spese. L'atto di trasferimento sarà trascritto nei registri immobiliari a cura della procedura fallimentare ed a spese dell'aggiudicatario.

VISITE AGLI IMMOBILI IN VENDITA

- gli interessati all'acquisto potranno prendere visione degli immobili posti in vendita mediante esplicita richiesta ai curatori fallimentari che provvederanno direttamente, o tramite proprio collaboratore, a far visitare l'immobile all'interessato in tempi utili affinché questo possa, eventualmente, formulare la propria offerta. Le visite all'immobile saranno necessariamente programmate





con modalità idonee ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLE CAUZIONI

- le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio di uno dei curatori **entro le ore 13,00 del giorno 18 febbraio 2025**. Sulla busta deve essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il cognome e nome dei curatori, il cognome e nome di chi materialmente presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e il giorno fissato per la vendita. Nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposto sulla busta. Il curatore, anche tramite un proprio delegato, prenderà in custodia le buste ricevute sino al momento di apertura della gara;
- l'offerta dovrà contenere:
 - il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che ha sottoscritto l'offerta, eccetto nel caso di offerta per persona da nominare o il caso di procura notarile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere allegata alla domanda. Se l'offerente è una persona giuridica, o comunque un ente, dovrà essere indicata la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, il nome del legale rappresentante;
 - fotocopia di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente, se si tratta di persona fisica. Se l'offerente è una società o un ente dovrà essere allegata una visura camerale aggiornata e idonea documentazione atta a dimostrare i poteri del legale rappresentante, nonché fotocopia del documento d'identità in corso di validità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura nello stesso esperimento di vendita, potrà formulare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si



renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- all'offerta dovrà essere allegato il versamento del seguente deposito: 10% del prezzo offerto per cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "FALL. N. 37/2019". Ove l'offerta riguardi più beni ai sensi di quanto sopra indicato, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al bene di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese;
- l'offerta presentata è irrevocabile. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene restando piena facoltà del Giudice impedirne il perfezionamento ove ricorrano gravi e giustificati motivi ai sensi dell'art. 108 l.f.;
- in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri fiscali e tributari, dei diritti e delle spese di vendita, entro il termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione;

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

- Il giorno **19 febbraio 2025, alle ore 11,00**, presso lo studio del Dott. Armando Meloni, sito in Sassari, via Stintino, 6, alla presenza del Notaio Dott. Andrea Bergamo, ovvero presso lo studio di quest'ultimo in Alghero, Via Garibaldi, 59 si procederà all'apertura delle buste precedentemente depositate e custodite presso lo studio dei Curatori;
- In caso di unica offerta, se essa risulta pari o superiore al 75% del prezzo stabilito, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- In caso di pluralità offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso di vendita. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione;
- Se la gara non potesse avere luogo per mancata partecipazione degli offerenti, i curatori pronunceranno l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Ove non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultano di eguale importo, i curatori aggiudicheranno il bene in favore di chi risulterà aver



presentato per primo l'offerta in base all'annotazione del giorno e dell'ora effettuata dal curatore o da un suo delegato sulla ricevuta che rilascerà al momento della presentazione dell'offerta.

- Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso;
- L'aggiudicazione sarà definitiva, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F. Non si applica l'art. 107 comma quarto l.f.;
- In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli onorari del Notaio relativi all'attività resa in occasione della predisposizione del verbale di apertura delle buste, del verbale della gara fra gli offerenti e di aggiudicazione. L'aggiudicatario è inoltre tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri anche notarili, diritti, imposte, oltre Iva se dovuta, nelle mani dei curatori tramite assegno circolare non trasferibile intestato al **"FALL. N 37/2019"** ovvero mediante bonifico da effettuare sul conto corrente bancario acceso a nome del suddetto fallimento aventi le seguenti coordinate bancarie IBAN IT62U0101517200000070634540. Le spese vive relative alle cancellazioni dei gravami sono a carico della procedura fallimentare, mentre gli oneri notarili relativi alle medesime cancellazioni sono a carico dell'aggiudicatario. Saranno a carico dell'aggiudicatario anche le spese per l'attestazione di prestazione energetica (APE);
- All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara.
- Il verbale delle operazioni di vendita redatto dal notaio verrà depositato a cura dei curatori nel fascicolo della procedura in forma elettronica ai sensi dell'art. 107 L.F., informando contestualmente il Comitato dei Creditori.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO, DELLE SPESE E DEGLI ONERI FISCALI

- In caso di aggiudicazione, il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto intestato al fallimento, ovvero, su indicazione dei curatori, mediante consegna ai medesimi di assegno circolare non trasferibile intestato al **"FALL. N. 37/2019"**. In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali e spese, comunicato dai curatori fallimentari, anche in via



sommatoria. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà darne immediata comunicazione ai curatori al fine di consentire la corretta determinazione delle imposte.

- Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al **FALL. N. 37/2019** o, ad indicazione dei curatori, con bonifico sul conto corrente della procedura fallimentare.
- L'aggiudicatario dovrà consegnare al curatore l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e la delega - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura.

PUBBLICITÀ

Della vendita i curatori dovranno dare idonea pubblicità.

In tutti i casi mediante

- a) inserzione a termini dell'art. 490, comma 1, c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche
- b) pubblicazione dell'avviso, dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.sassari.astagiudiziaria.com;
- c) pubblicazione, per estratto, sul quotidiano "La Nuova Sardegna";
- d) affissione all'immobile di un cartello con la dicitura "vendesi" e l'indicazione della sola descrizione dell'immobile (es. bilocale, attico, negozio, etc.) ed i recapiti dei curatori o del suo ausiliario;
- e) Inoltre, nei casi di immobili di particolare valore e/o pregio, a discrezione dei curatori e previa acquisizione del relativo parere del comitato dei creditori, mediante pubblicazione su quotidiani locali e/o nazionali di un avviso contenente in modo sintetico le informazioni relative alla vendita.

La pubblicità dovrà essere effettuata almeno trenta giorni prima del termine per il deposito delle offerte.

L'avviso di vendita dovrà contenere i seguenti dati: ubicazione del bene, diritto reale posto in vendita, tipologia del bene, sua sintetica descrizione con indicazione della superficie approssimativa risultante dalla perizia, indicazione sullo stato di occupazione, prezzo minimo di vendita, termine per la presentazione delle offerte, nome del Giudice Delegato, nome e recapito telefonico del curatore fallimentare, nome e recapito telefonico dell'eventuale ausiliario in loco incaricato per le visite all'immobile, presenza di abusi sanabili/non sanabili.





Copia dell'avviso di vendita deve essere notificata dai Curatori ai creditori ipotecari ammessi al passivo, ai creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 cod. civ., ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2645 bis cod. civ., ai creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile.

Maggiori informazioni potranno essere richieste ai curatori:

Dott. Efisio Mereu, Via Satta 104, Cagliari – Tel 070.402420 mail efisio.mereu@tiscali.it

Dott. Armando Meloni, Via Stintino, 6, Sassari – Tel 079.4132124, mail armando@armandomeloni.it



Sassari, 14.11.2024

Il Giudice Delegato
Dott.ssa Francesca Fiorentini

